

SCHEDA INFORMATIVA



Andrew M. Cuomo, Governatore

UNA PUBBLICAZIONE DELLA DIVISIONE EDILIZIA
RESIDENZIALE E RINNOVAMENTO COMUNITARIO
UFFICIO PER L'AMMINISTRAZIONE DELLE LOCAZIONI

N. 25 Sistemi di protezione alle finestre

Il Codice sanitario della Città di New York (New York City Health Code) [S. 131.15] stabilisce che i proprietari di unità abitative multifamiliari (3 o più appartamenti) nella città di New York forniscano, installino e curino la manutenzione di sistemi di protezione alle finestre quando in tali appartamenti abitino uno o più minori di età non superiore a dieci anni. I locatari senza bambini - o senza bambini che vivono nell'appartamento - possono inoltre richiedere e ottenere sistemi di protezione alle finestre se li desiderano per qualsiasi motivo.

I sistemi di protezione approvati dal Dipartimento della salute (Department of Health, DOH) della Città di New York dovranno essere installati conformemente agli standard tecnici del DOH a tutte le finestre, comprese le finestre del bagno, ad eccezione di quelle finestre che forniscono accesso alle scale antincendio. Nel caso degli edifici con **scale antincendio** al di sopra del pianterreno e del primo piano, ma senza alcuna rampa al di sotto di questi piani, è necessario lasciare una finestra senza sistema di protezione per consentire un'uscita secondaria dall'appartamento (Normativa 4.10 del Dipartimento per l'edilizia della Città di New York [NYC Building Department]).

Un proprietario di un appartamento a canone stabilizzato o a canone controllato può richiedere al locatario il versamento di una maggiorazione temporanea. L'importo massimo di questa maggiorazione temporanea per i sistemi di protezione non potrà superare \$10 per finestra. Il locatario potrà scegliere di pagare in un'unica soluzione oppure in rate mensili di pari importo per una durata di uno, due o tre anni. **Questo importo non diventerà parte del canone di locazione di base dell'appartamento.** La prima rata mensile potrà essere riscossa il primo giorno del mese **successivo** all'installazione, senza alcuna ordinanza ufficiale da parte della Divisione per il risanamento immobiliare e comunitario (Division of Housing and Community Renewal, DHCR) dello Stato di New York. Se un locatario lascia l'appartamento prima di aver liquidato l'intera maggiorazione, sarà tenuto a versare immediatamente il saldo. Il proprietario potrà dedurre la parte residua non versata dal deposito cauzionale del locatario. Se un nuovo locatario si trasferisce in un appartamento in cui siano stati installati i sistemi di protezione alle finestre per il locatario precedente, il nuovo locatario non potrà rispondere del pagamento di questi ultimi. Se i sistemi di protezione alle finestre sono stati rimborsati integralmente e il proprietario li sostituisce a seguito di lavori di rinnovo o sostituzione delle finestre, il proprietario non potrà richiedere a tale locatario o a qualsiasi altro locatario successivo una seconda maggiorazione per quell'appartamento.

I beneficiari di assistenza pubblica, i titolari di certificati ai sensi dell'articolo 8 (Section 8), i nuclei familiari che beneficiano di un'esenzione dall'aumento dei canoni di locazione per anziani (Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE) o per disabili (Disability Rent Increase Exemption, DRIE), di un reddito previdenziale supplementare (Supplemental Security Income, SSI) o di versamenti statali ai sensi dell'articolo 209 (Section 209) della Legge sui servizi sociali (Social Service Law), non saranno tenuti al pagamento di questo importo di tasca propria. I proprietari saranno invece rimborsati dall'Amministrazione per le risorse umane (Human Resources Administration) con un assegno intestato congiuntamente ed emesso tramite i centri per il sostegno al reddito (Income Maintenance Centers) locali una volta che il locatario avrà presentato una fattura dettagliata su carta intestata del proprietario successivamente all'installazione dei sistemi di protezione alle finestre. I beneficiari di sussidi SSI o Section 209 possono contattare il proprio ufficio distrettuale per i servizi sociali (Social Services District Office) con una fattura dettagliata del proprietario successivamente all'installazione dei sistemi di protezione alle finestre.

I proprietari di unità abitative multifamiliari sono inoltre responsabili dell'installazione di sistemi di protezione alle finestre nelle aree pubbliche se nell'edificio abita un minore di età non superiore a dieci anni. Il costo dei sistemi di protezione alle finestre installati nelle aree pubbliche non potrà essere trasferito ai locatari dell'edificio.

Ogni anno, tra il 1° e il 15 gennaio, i proprietari dovranno conformarsi ai requisiti del DOH e del Codice amministrativo della Città di New York (NYC Administrative Code) [S. 17-123] e inviare o consegnare a ciascun locatario o occupante un modulo approvato dal DOH in lingua inglese e spagnola. Il locatario dovrà compilare il modulo e restituirlo al proprietario indicando se nell'appartamento abitano eventualmente minori di età non superiore a dieci anni o se il locatario o l'occupante desiderino per un qualsiasi motivo i sistemi di protezione alle finestre. Il mancato rispetto di questa procedura da parte del proprietario o del locatario costituisce una violazione del Codice amministrativo della Città di New York (17-123). I proprietari sono inoltre tenuti ad allegare una comunicazione al locatario sui canoni particolari (Special Lease Notice To Tenant, "Appendice A") approvata dal DOH a: (1) tutti i contratti di locazione di **immobili liberi** e (2) tutti i contratti di **rinnovo**.

I sistemi di protezione alle finestre e la relativa installazione devono essere a norma degli standard tecnici del DOH; in caso contrario, il proprietario sarà costretto a sostituirli o correggerli per violazione. Solo i sistemi di protezione approvati dal DOH e correttamente installati possono usufruire delle maggiorazioni temporanee. Su richiesta, il DOH fornirà ai proprietari un elenco dei produttori di sistemi di protezione e degli standard tecnici approvati.

I proprietari e i locatari possono ottenere ulteriori informazioni e assistenza riguardo alle procedure di notifica e alle norme del DOH così come i moduli di comunicazione annuale al locatario o all'occupante (Annual Notice to Tenant or Occupant, "Appendice B") chiamando il centro per i servizi ai cittadini della Città di New York (New York City Citizens Service Center) al numero 311 o collegandosi al sito nyc.gov/311.

Un locatario che ritenga che un proprietario non abbia rispettato le norme sui sistemi di protezione alle finestre dovrà discutere della questione con il proprietario. Se il proprietario non risponde alle questioni del locatario, quest'ultimo potrà segnalare il proprietario che non abbia rispettato o non abbia installato correttamente i sistemi di protezione alle finestre contattando il centro per i servizi ai cittadini della Città di New York al numero 311 o collegandosi al sito nyc.gov/311.

I locatori o i conduttori con domande sulle maggiorazioni temporanee possono contattare la DHCR. I recapiti della DHCR possono essere trovati alla fine di questa scheda informativa.

Per maggiori informazioni o assistenza, visitare l'Ufficio per le locazioni del proprio Distretto.

Queens
92-31 Union Hall Street
6th Floor
Jamaica, NY 11433

Lower Manhattan
25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn
55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

Bronx
1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

Upper Manhattan
163 W. 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027

Westchester
75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601